



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2026

DCM260930_027

**INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES
LOCAUX D'HABITATION (TVLH) A COMPTER DE 2027**

Le Maire de Saint André certifie
que le compte rendu de cette
délibération a été publiée sur le site
de la ville le 1^{er} octobre 2026

Que la convocation a été faite
le 24 septembre 2026

Le nombre de membre en exercice
étant de 45 :

Présents :	27
Représentés :	6
Absents :	12
Total des votes :	33

L'an deux mille vingt six, le trente septembre le conseil municipal de
SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la
présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur BEDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Madame
RAYEPIN MOUTOUSSAMY Gilberte, Monsieur JAUZE Jean
Michel, Madame VOISIN Evelyne, Monsieur PAPAYA Laurent,
Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame GRONDIN
Migline, Monsieur GOTTE Christian, Madame SABABADY Marie
Josette, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Madame COUPOU
Jimmye, Monsieur MAZEAU Michel, Madame ISSIMAILA
HAMIDA Asmahane, Monsieur SOUBAYA Mickaël, Madame
BOYER Tatiana, Monsieur GRONDIN Jimmy, Monsieur PARVEDY
Georges, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MOUTAMA
RAMAYE Alain, Monsieur ROBERT Roger, Monsieur MOUTIEN
Roland, Madame LARIVIERE Marie, Madame BALBINE Valérie
Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame SITOUZE
Marine Talita, Madame BRENNUS Mayline

ETAIENT REPRESENTES :

Monsieur NAZE Gilles, Monsieur TOLSY Serge, Monsieur
RAMASSAMY Laurent, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Madame
CERVEAUX Adélaïde, Madame SOUPOU Alexa

ETAIENT ABSENTS :

Madame THERMEA Cindy, Madame NAUD CARPANIN Marie
Hélène, Monsieur VOULAMALE Jismy, Madame PAULCAN Doly,
Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie, Monsieur VIRAPOULLE
Laurent, Monsieur RABOT David, Monsieur THERMEA Judex,
Monsieur DESIRE Olivier, Madame APPAVOUPOLLE Lindsay
Joëlle, Madame BENOIT Sabrina, Madame CANIGUY Juanita

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Mayline BRENNUS a été désignée et a accepté de remplir
cette fonction.

LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER

- *Vu le code général des collectivités territoriales,*
- *Vu le code général des impôts, notamment ses articles 1406 bis, 1639 A et 1639 A bis,*
- *Vu l'article 108 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026,*
- *Vu le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 relatif au champ d'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue par l'article 1406 bis du code général des impôts,*
- *Vu le rapport présenté au Conseil municipal,*
- *Considérant que la taxe d'habitation sur les logements vacants est supprimée à compter des impositions établies au titre de 2027,*
- *Considérant que la commune de Saint-André n'est pas située dans une zone où la TVLH s'applique de plein droit,*
- *Considérant l'intérêt d'instituer la TVLH afin de favoriser la remise sur le marché des logements durablement vacants et d'assurer la continuité de la ressource fiscale antérieurement perçue au titre de la THLV,*

I. CONTEXTE

1. Contexte et objet

L'article 108 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 fusionne, à compter des impositions établies au titre de 2027, la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) en une taxe unique : la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), codifiée à l'article 1406 bis du code général des impôts.

La commune percevait jusqu'alors la THLV. L'état fiscal 1386-RC pour 2025 fait apparaître un produit de 425 544 euros. La délibération antérieure instituant la THLV deviendra caduque au 1er janvier 2027. Afin d'assurer la continuité de l'outil fiscal et de la ressource correspondante, il est proposé d'instituer la TVLH à compter des impositions établies au titre de 2027.

2. Régime applicable à Saint-André

Dans les communes situées hors zone tendue, la TVLH concerne les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition depuis au moins deux années. Sont notamment exclus les logements occupés plus de quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence, ceux dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable, les dépendances du domaine public ainsi que certains logements détenus par les organismes de logement social.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement. Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. Les dégrèvements sont à la charge de la commune.

3. Calendrier et choix proposé

La délibération instituant la TVLH doit être adoptée avant le 1er octobre 2026 pour une application en 2027, puis notifiée aux services compétents au plus tard dans les quinze jours suivant cette date limite. Elle demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée.

Conformément à la recommandation du modèle officiel TFD-7, il est proposé de dissocier :

- 🕒 la présente délibération d'institution, adoptée avant le 1er octobre 2026 ;

- ⌚ la délibération annuelle de fixation du taux, qui sera soumise au principe avant le 15 avril, après communication des éléments fiscaux

Dans les communes hors zone tendue, le taux peut être fixé dans la limite de 50 %. Le taux antérieurement appliqué à la THLV n'a pas à être repris dans la présente délibération : le régime de la THLV renvoyait au taux de taxe d'habitation applicable aux résidences secondaires, tandis que la TVLH dispose désormais d'un taux propre.

4. Incidences financières

L'institution de la taxe préserve la possibilité pour la commune de percevoir un produit fiscal au titre des logements durablement vacants. Le produit 2025 de la THLV, soit 425 544 euros, constitue un élément de référence historique mais ne permet pas, à lui seul, d'estimer le produit 2027 de la TVLH.

5. Proposition au Conseil municipal

Il est proposé au Conseil municipal :

- ⌚ d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la commune à compter des impositions établies au titre de 2027 ;
- ⌚ de renvoyer la fixation du taux à une délibération annuelle distincte ;
- ⌚ d'autoriser le Maire à accomplir les formalités de notification nécessaires.

Avis de la commission :

A reçu un avis favorable en Commission Administration générale, Ressources Humaines et Finances.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

Article 1 :

- Le Conseil municipal décide d'instituer, sur le territoire de la commune de Saint-André, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue à l'article 1406 bis du code général des impôts, à compter des impositions établies au titre de l'année 2027 ;

Article 2 :

- Le taux de la taxe sera fixé annuellement par une délibération distincte du Conseil municipal, dans les conditions prévues à l'article 1639 A du code général des impôts et dans la limite légale applicable ;

Article 3 :

- Le Maire, ou son représentant, est chargé de l'exécution de la présente délibération et de sa notification aux services préfectoraux et fiscaux compétents dans les délais requis.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme
Saint-André le

Signé électroniquement par Joë BÉDIER
Date de signature : 02/10/2026
Qualité : Maire



Le Maire

Joë BÉDIER